

Contactpersoon:
Johan Boer
06-23920255
info@sbalting.nl

Alting 30
9411 XK BEILEN
www.sbalting.nl



Stichting
BEHOUD ALTING

Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten van Drenthe
Postbus 122
9400 AC ASSEN

Beilen, 31-03-2024

Betreft: provinciaal standpunt grootschalige woningbouw buurtschap Alting

Geacht college van Gedeputeerde Staten en leden van Provinciale Staten,

Er is landelijk sprake van een groot tekort aan woningen. Dat is een feit. Dit vraagt om woningbouwlocaties en het liefst willen we iedere woningzoekende op kortst mogelijke termijn aan een fijn huis helpen. “Bouwen, bouwen, bouwen” is een heel populair mantra geworden, zeker ook bij gemeenten in de provincie Drenthe. We dienen als overheden en bewoners echter samen waakzaam te zijn dat dit mantra niet leidt tot een tunnelvisie en gelegenheidsargument om discutabele woningbouwplannen koste wat kost door te zetten. Haastige spoed is namelijk zelden goed en beslissingen van nu zullen ook in de eeuwen hierna nog sporen nalaten. Naast het zwaarwegende belang van woningbouw, zijn bijvoorbeeld ook natuurbehoud- en herstel, drinkwatervoorziening (dreigende watercrisis!), klimaatadaptatieve maatregelen, infrastructuur en behoud van cultuurhistorische waarden zwaarwegende belangen. Dit is een flinke puzzel, want niet alles kan altijd naast elkaar bestaan. Elk besluit vraagt dus om zorgvuldige voorbereiding, een zorgvuldige motivering en evenredigheid.

Als dagelijks bestuur van de provincie Drenthe heeft u een regierol bij de eerder genoemde opgaven. Ook houdt u toezicht op de kwaliteit van het lokaal bestuur. Uw regierol maakt dat wij ons als Stichting Behoud Alting¹ nu als laatste redmiddel tot u wenden, omdat wij ons de afgelopen maanden ernstige zorgen zijn gaan maken over de gang van zaken rondom mogelijke woningbouw in buurtschap Alting in Beilen (gemeente Midden-Drenthe).

Gebrek aan transparantie

De gemeente Midden-Drenthe heeft het buurtschap Alting bij Beilen op het oog voor grootschalige woningbouw om haar eigen ambitieuze doelstelling van 1720 woningen voor 2030 te halen. Dit alles onder de noemer van “Wervend Perspectief Beilen”. Eind september 2023 vestigde het college van burgemeester en wethouders het voorkeursrecht op gronden in Alting, overeenkomstig de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Bewoners en grondeigenaren werden totaal verrast. Ook in de maanden daarna zijn participatie van bewoners en het hanteren van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur helaas van ondergeschikt belang gebleken. Door ons gevraagde informatie ter onderbouwing van de keuze voor de locatie Alting werd niet vrij gegeven. Bewoners waren hierdoor genoodzaakt om een beroep te doen op de Wet open overheid, om verstrekking van gemeentelijke documenten over woningbouw op Alting aan bewoners te waarborgen. Hierop werd door het college van burgemeester en wethouders zeer afkeurend gereageerd, zelfs ook in het openbaar. Vervolgens werd de verstrekking van de documenten maandenlang vertraagd, ook door gebruik te maken van een juridische truc. Helaas is zelfs, ondanks volop medewerking, de levering van provinciale Woo-documenten door uw eigen organisatie aan bewoners van Alting tot op de dag van vandaag niet gelukt. Belangrijke oorzaak hiervan is dat de gemeente Midden-Drenthe nog, om moverende redenen, een zienswijze indiende om verstrekking van een gedeelte van deze belangrijke documenten aan bewoners van Alting te blokkeren. Ook werd voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over bekrachtiging van de Wvg op het “kansrijke Alting”, relevante informatie achtergehouden, zoals het kritische ambtelijke advies van de provincie Drenthe. Ons vertrouwen over de werking van de lokale democratie in de gemeente Midden-Drenthe staat door deze

¹ De bewoners van het buurtschap Alting hebben elkaar gevonden in hun wens dit kleine, maar zo bijzondere gebied te willen behouden. Als geen ander kennen zij het gebied, de oostelijke toegang naar het dorp Beilen. Daarom is door bewoners besloten stichting Behoud Alting op te richten, welke hen niet alleen kan ondersteunen, maar ook als rechtspersoon kan optreden in besprekingen met belanghebbende organisaties, zoals bijvoorbeeld gemeenten, provincie, waterschappen en dergelijke.

gebeurtenissen onder druk. Op 30 mei 2024 zal de gemeenteraad mogen beslissen over de toekomst van het Wervend Perspectief. Helaas is inmiddels duidelijk geworden dat het participatieproces met de direct betrokken bewoners pas na deze beslisdatum van start zal gaan. Van enige inspraak van bewoners en de stichting op de inhoud van het Wervend Perspectief is dus tot nu toe geen sprake geweest. Een gemiste kans! Het gebrek aan medewerking en informatievoorziening vormt voor ons een wankel basis voor besluitvorming.

Zienswijze provincie Drenthe

Als stichting Behoud Alting hebben wij, om meerdere redenen, grote bezwaren tegen het aanwijzen van buurtschap Alting als grootschalige woningbouwlocatie. Omdat de gemeente ons herhaaldelijke verzoek om als gelijkwaardig belanghebbende ook te worden betrokken in het totstandkomingsproces van het Wervend Perspectief naast zich neer heeft gelegd, zijn wij nu genoodzaakt op andere manieren informatie in te winnen bij andere belanghebbenden. U bent hierin een belangrijke partij. Wij willen u daarom middels deze brief vragen om uw formele reactie op de geschetste ontwikkelingen met ons te delen. Wij onderscheiden hiervoor een aantal deelonderwerpen en deelvragen, welke wij hieronder één voor één belichten.

Aangetoonde urgentie omvang woningbouwopgave

In de interne gemeentelijke projectopdracht voor Wervend Perspectief Beilen valt te lezen “Deze opdracht is er op gericht om Beilen uit te gaan breiden en hiervoor 1 of 2 locaties aan te wijzen. [...]. Het zoekgebied voor deze locaties zal gefocust zijn rondom Beilen inclusief de gronden nabij het station in Beilen. Het doel is om grootschalige woningbouw in Beilen mogelijk te maken voor de autonome groei van 215 woningen en een extra impuls op basis van de bovenregionale functie die de kern Beilen heeft. Het gaat om de planperiode tot 2030”.

De gemeente Midden-Drenthe legitimeert de urgentie van de keuze voor het aanwijzen van de buitenstedelijke woningbouwlocatie buurtschap Alting en de andere locaties binnen het Wervend Perspectief door de haarzelf opgelegde woningbouwambitie in de Woonvisie Midden-Drenthe 2023-2027 als onderlegger te gebruiken. Deze eigen ambitie voor de gehele gemeente Midden-Drenthe bedraagt 1720 woningen tot 2030, waarvan 865 in de kern Beilen. De totale ambitie van 1720 woningen is, conform de informatie van de gemeente zelf, als volgt opgebouwd:

	Aantal woningen
Autonome behoefte (trendmatig)	630
Aanvullende behoefte	
Statushouders	75
Ambitie extra verstedelijking vanuit regio Groningen/Assen en Zwolle + correctie	300
Uitstroom vitale vakantieparken	300
Arbeidsmigranten	425
Verrekening – correctie autonome behoefte (630 ipv 620).	-10
Totale behoefte Midden- Drenthe	1720

U kunt zich voorstellen dat wij als Stichting Behoud Alting de degelijkheid en realiteit van deze woningbouwambitie een cruciaal gegeven vinden, omdat de gemeente keer op keer deze aantallen gebruikt om het zwaarwegende belang en de urgentie van woningbouw in deze omvang te onderbouwen. Juist op dit belangrijke punt hebben wij grote vraagtekens.

De gemeente Midden-Drenthe refereert in haar woonvisie naar de verwachte woningbehoefte in het woningmarktonderzoek dat door adviesbureau Companen is uitgevoerd. Companen adviseert in het betreffende onderzoek een woningbouwprogramma van 620 woningen, waarvan 215 woningen in de kern Beilen. Hier ligt de trendmatige ontwikkeling aan ten grondslag. Er zit dus een gigantisch verschil tussen de onafhankelijk geadviseerde trendbehoefte (620 woningen) en de gemeentelijke ambitie (1720 woningen) in de woonvisie. De zelfbenoemde “aanvullende behoefte” van maar liefst 1100 extra woningen die de gemeente Midden-Drenthe volledig heeft

meegenomen in haar eigen ambitie, wordt door het onderzoeksbureau apart genoemd onder het kopje “potentieel aanvullende woningbehoefte 2021 tot 2030 (onzeker)”. Opvallend is dat maar liefst 725 woningen de indicatieve vraag vanuit doelgroepen voor flexwonen betreft (arbeidsmigranten en uitstroom als gevolg van het programma vitale vakantieparken). Tevens geeft Companen bij het geadviseerde woningbouwprogramma in dit onderzoeksrapport ook een nadrukkelijk advies mee aan de gemeente, namelijk “Het is zaak om bij deze woningbouwplanning vinger aan de pols te houden. De gemeente is namelijk voor groei sterk afhankelijk van migratie van elders. Die vestiging is nu positief, maar fluctueert sterk met de economische ontwikkeling in Nederland. Deze afhankelijkheid vraagt een strategie waarbij woningbouw-plannen voorbereid kunnen worden, maar ook uitgesteld/afgeschaald kunnen worden bij tegenvallende groei. Dit vergt enige voorzichtigheid in de exploitatie en flexibiliteit in de planvorming”. Overmatige programmeringen brengen immers afzetrisico's en exploitatietekorten met zich mee.

Ook het meetellen van de eventuele uitstroom van 300 huishoudens door het project vitale vakantieparken als onderbouwing voor extra buitenstedelijke woningbouwaantallen is een discutabele grondslag. Het unieke kenmerk van deze vakantieparken is dat de gemeente zelf controle kan houden over het tempo en de omvang van de uitstroom. Vooralsnog loopt het project vitale vakantieparken in Midden-Drenthe alles behalve voorspoedig en is van uitstroom door vitalisering en handhaving geen sprake. Het is zelfs zo dat inmiddels besloten is om op twee vakantieparken in kerncluster Beilen permanente bewoning toe te gaan staan door definitief te transformeren (totaal circa 160 woningen). Het mogelijk maken van permanente bewoning helpt lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. Wij hebben de verantwoordelijk wethouder erop gewezen dat de woningen die worden getransformeerd naar permanente bewoning ook dienen te worden gezien als invulling van de woningbehoefte van 1700 woningen. Dit werd door de wethouder ontkend “omdat er nu al mensen in de recreatiewoningen wonen”. Op basis van de opzet van het woningmarktonderzoek dient deze transformatie van recreatie naar wonen wel degelijk te worden gezien als realisatie van woningen. De recreatiewoningen werden immers niet meegeteld in de beginstand van woningen en kunnen na transformatie wél als toevoeging worden gezien. De uitstroom (300) van bewoners die er al wonen wordt immers ook gewoon meegeteld in de opgave. Dat de gemeente ervoor kiest om dit niet te verwerken in de monitoring is eigen en ongefundeerd beleid en vraagt dus onterecht om de toevoeging van extra aantallen op andere locaties.

U kunt zich voorstellen dat wij op basis van bovenstaande feiten het hanteren van de hoge onzekere maximum bandbreedte als ambitie een twijfelachtige keuze vinden. De vraag is of een dergelijke, als onzeker bestempelde, ambitie voldoet als grondslag om het zwaarwegend belang voor hoge woningbouwaantallen op grootschalige, kwetsbare uitleglocaties zoals Alting aan te tonen.

Onze vragen aan u:

- Wat is uw mening als Gedeputeerde Staten als het gaat om het hanteren van de maximale woningbouwambitie van 1700 woningen in de woonvisie als grondslag voor de zoektocht naar buitenstedelijke grondlocaties in Beilen, zoals opgenomen in het Wervend Perspectief? Wordt de daadwerkelijke urgentie voor buitenstedelijke uitbreiding in deze omvang naar uw mening hiermee voldoende aangetoond?
- Hoe verhoudt de door de gemeente gehanteerde positionering van de gemeente Midden-Drenthe als kern met bovenregionale functie zich tot de positionering van de gemeente Midden-Drenthe in het onlangs opgestelde Ruimtelijk Voorstel Drenthe?
- Wat is uw mening over de relatie tussen het transformeren van vakantieparken naar permanente bewoning en de invulling van de woningbehoefte?

Woningbouwprogrammering: regionale woondeals

De gemeente beargumenteert dat het toevoegen van woningen door middel van het Wervend Perspectief ook aansluit bij de regionale woondeal. In aansluiting op de bouwambities van de Rijksoverheid zijn eind 2022 onder uw regievoering de provinciale woningbouwafspraken in de provincie Drenthe geconcretiseerd en bestuurlijk vastgelegd in de regionale woondeals. Deze woondeals zijn het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en het ministerie, in nauwe samenwerking met de corporaties. Er is vastgelegd welke locaties en welke aantallen minimaal ontwikkeld worden tot en met 2030, wat het aandeel betaalbare woningbouw is en voor welke groepen wordt gebouwd. De gemeente Midden-Drenthe valt onder de regionale woondeal Zuidwest Drenthe. Duidelijk wordt dat de bestuurlijk overeengekomen bijdrage van Midden-Drenthe 494 woningen betreft tot en met 2030, waarvan 114 sociale huurwoningen. Het verschil tussen deze bestuurlijk afgestemde woningbouwafspraken (494) en de eigen ambitie in de woonvisie (1720) is gigantisch. Bij geen enkele andere

gemeente in de regio Zuidwest Drenthe is de vermenigvuldigingsfactor zo hoog. Alting behoort overigens ook niet tot de locaties die zijn opgenomen in de plancapaciteit tot en met 2030.

- Wat is uw zienswijze ten aanzien van het grote verschil tussen de bestuurlijk overeengekomen woningbouwaantallen in de regionale woondeal Zuidwest- Drenthe en de eigen woonvisie van de gemeente Midden-Drenthe? Welke risico's ziet u als gevolg van dit verschil?
- Wat gebruikt u vanuit uw regierol als provincie als leidend uitgangspunt bij het monitoren en beoordelen van de aantoonbare urgentie van voorgenomen ontwikkelingen, is dat primair de woonvisie of de regionale woondeal?
- Hoe gaat u als provincie om met de beoordeling van voorgenomen ontwikkelingen op grondlocaties die geen onderdeel uitmaken van de regionale woondeals? Wat betekent dit voor grondlocaties die juist wél in de woondeals zijn opgenomen maar minder voortvarend worden opgepakt (zoals het GGZ-terrein)?
- Gezien de opgave die de gemeente heeft om betaalbare woningen te realiseren (fors deel van de opgave): hoe kijkt u aan tegen de kenmerken van de locatie Alting en het effect op betaalbaarheid van toekomstige woningbouw?
- Besluiten over woningbouw binnen de ene gemeente kunnen gevolgen hebben voor andere gemeenten. Wat kunnen de effecten zijn op andere gemeenten als Midden-Drenthe daadwerkelijk 1720 woningen gaat realiseren?

Voorrang Alting op korte termijn en realisme planning

De ambitie van de gemeente Midden-Drenthe is om nog voor 2030 1720 woningen te hebben gerealiseerd. In het document Wervend Perspectief is hierover opgenomen "om gehoor te geven aan de grote woningbehoefte en de wens om op korte termijn te starten zijn twee kansrijke locaties voor woningbouw aangewezen: Smalbroek en Alting (zie figuur 5.1 en 5.2). De belemmeringen vanuit de infrastructuur lijken op deze locaties beperkt (zie paragraaf 3.4: infrastructuur en mobiliteit). Daarom kan hier zonder grootschalige investering (geld én tijd) relatief snel worden gestart met het bouwen van woningen". Het op korte termijn kunnen starten en realiseren van grote aantallen is hét voornaamste argument van de gemeente om Alting als kansrijke woningbouwlocatie voorrang te geven boven andere locaties. Er wordt beargumenteerd dat inbreidingslocaties te weinig capaciteit bieden om doelstellingen te realiseren en dat het daarom noodzakelijk is om nu in te zetten op uitbreidingslocaties. We lezen in de voorlopige planning van de gemeente dat men denkt dat er in het najaar 2025/voorjaar 2026 gestart kan worden met de woningbouw op de beoogde locatie Alting.

- Wat is, vanuit de wetenschap dat de gemeente nog geen gronden bezit op de beoogde ontwikkellocaties en uw kennis van de gemiddelde doorlooptijd van dergelijke ontwikkelingen in Drenthe, uw inschatting van het realisme van de beoogde planning van de gemeente? Wanneer denkt u dat, realistisch gezien, de uitvoering start?
- Bent u het eens met ons standpunt dat een weloverwogen, integraal locatieonderzoek een eerste stap is in het proces om te komen tot de selectie voor een woningbouwlocatie? Bent u op de hoogte van de uitkomsten van een dergelijk integraal en weloverwogen locatieonderzoek voor de gehele kern Beilen door de gemeente Midden-Drenthe? Blijkt uit dat brede locatieonderzoek dat potentiële inbreidingslocaties te weinig capaciteit bieden en is daarmee de urgentie voor woningbouw op Alting naar uw mening voldoende onderbouwd?
- Hoe kijkt u, in het licht van uw antwoord op de vraag hierboven, aan tegen de keuze om Alting met voorrang en op korte termijn te ontwikkelen ten opzichte van andere (binnenstedelijke) potentiële grondlocaties?

Toets landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het Wervend Perspectief heeft uitsluitend betrekking op uitbreidingslocaties, buiten de kern van Beilen. De locaties binnen de kern Beilen vallen, om moverende maar ons onduidelijke redenen, buiten de scope van het Wervend Perspectief. In het document Wervend Perspectief wordt beargumenteerd dat de locatie Alting kansrijk is, omdat het voldoet aan de leidende voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat het "voldoet aan landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid". Dit blijkt, naar eigen zeggen, voor Alting het geval te zijn. Als provincie heeft u uiteraard een goed beeld van relevante kaders en beleid, waaronder de Kaderrichtlijn water, De Drinkwaterwet, stikstofbeleid, uw eigen Omgevingsvisie en het Ruimtelijk Voorstel Drenthe etc. Daarnaast is ook eigen gemeentelijk beleid van belang. Zo wordt in de Woonvisie van Midden-Drenthe gesteld dat er, voorafgaand aan het ontwikkelen van extra in- en

uitbreidingslocaties, een ruimtelijk kader ontwikkeld gaat worden. Dit ruimtelijk kader is van belang om tot weloverwogen locatiekeuzes te komen.

- Wat is uw mening over de gemeentelijke stellingname dat de locatie Alting, voldoet aan landelijk en provinciaal beleid? Op welke punten vindt u dat deze locatie niet of in mindere mate aan vigerend beleid voldoet? Wat ziet u als grootste risico?
- Hoe verhoudt de ontwikkeling van woningbouw op Alting zich naar uw mening tot bestaande wetten, regelgeving, beleid en intentieovereenkomsten met betrekking tot drinkwatervoorziening?
- Hoe verhoudt de ontwikkeling van woningbouw op Alting zich naar uw mening tot het stikstofdossier?
- Hoe verhoudt de ontwikkeling van woningbouw op Alting zich naar uw mening tot het principe van de ladder van duurzame verstedelijking? Hoe wenselijk acht u het door de gemeente gewenste toekomstige eindbeeld "sprong over het spoor", waarbij de hele oostkant van Beilen getransformeerd wordt? Ook in relatie tot andere potentiële woningbouwlocaties in en rondom Beilen die niet in het Wervend Perspectief zijn opgenomen?
- Hoe kijkt u als provincie aan tegen de door de gemeente gekozen scope van het Wervend Perspectief, waarbij locaties binnen de kern per definitie niet meegenomen zijn?
- Hoe verhoudt de ontwikkeling van woningbouw op Alting zich naar uw mening tot de cultuurhistorische waarden die u voor deze locatie gedefinieerd heeft?
- Ben u bekend met het toegezegde generieke ruimtelijk afwegingskader voor locaties van de gemeente Midden-Drenthe? Wat is uw oordeel over dit afwegingskader, ook in relatie tot provinciaal en landelijk beleid?

Water en bodemgestuurd

Volgens de opstellers van het Wervend Perspectief Beilen voldoet men met dit perspectief aan het principe van water en bodem sturend. Dit principe is steeds steviger verankerd in Rijksbeleid en wordt binnenkort ook nader uitgewerkt in het landelijke ruimtelijke afwegingskader dat begin april 2024 verschijnt. Aan dit principe water en bodem sturend wordt naar eigen zeggen van de gemeente Midden-Drenthe invulling gegeven door rekening te houden met "wonen op hoge gronden" en "te bouwen op de hogere delen in het landschap".

- In hoeverre komt de door de gemeente gehanteerde definitie van water en bodem sturend overeen met de landelijke en uw provinciale definitie van water en bodem sturend? Wat zijn de grootste verschillen?
- In hoeverre voldoet volgens u de keuze voor Alting (gelegen in een kwetsbaar waterwin- en grondwaterbeschermingsbied) als grootschalige bouwlocatie aan alle aspecten van het principe van water en bodem gestuurd? Welke risico's ziet u als er hier grootschalig woningbouw ontwikkeld gaat worden?

Infrastructuur

- Hoe kijkt u als provincie aan tegen de toekomstige verkeersafwikkeling voor locatie Alting, zoals voorgesteld in het Wervend Perspectief? Welke risico's ziet u?

Tot slot

Pas eind maart is na veel aandringen het Wervend Perspectief openbaar gemaakt voor bewoners. Andere belanghebbenden zijn al wel eerder in het proces betrokken geweest. Noch bewoners, noch de stichting zijn in staat gesteld om te participeren in het totstandkomingsproces van het Wervend Perspectief. Wij ervaren dit als een gemis en voelen ons niet gehoord. Als Stichting Behoud Alting zijn wij uiteraard, indien de urgentie van de woningbehoefte wordt aangetoond, van harte bereid om in co-productie met alle belanghebbenden bij te dragen aan de totstandkoming van een weloverwogen locatiekeuzeprocess voor woningbouw in de kern Beilen, in samenhang met alle andere opgaven. We geloven erin dat we door samen te werken en open te staan voor elkaars expertise nog betere keuzes kunnen maken.

Al heel snel zal de gemeenteraad over dit voorstel Wervend Perspectief van het college van burgemeester en wethouders gaan besluiten. Namelijk op 30 mei. Voorafgaand aan de gemeenteraad bespreekt de commissie Ruimte en Groen op 16 mei dit voorstel. Dit noodzaakt ook ons als stichting tot snelheid als het gaat om het verkrijgen en verwerken van relevante informatie en zienswijzen. Wij willen u als College van Gedeputeerde Staten daarom verzoeken om uw formele, schriftelijke reactie te geven op de door ons genoemde deelonderwerpen en bijbehorende vragen in deze brief. Deze informatie is voor ons van groot belang. Gezien de urgentie van dit dossier en

de krappe tijdsspanne tot aanstaande besluitvorming door de gemeenteraad van Midden-Drenthe in mei aanstaande, willen wij u vriendelijk verzoeken uw reactie binnen vier weken aan ons te sturen (uiterlijk 1 mei 2024). Wij hopen op uw begrip voor dit verzoek tot spoedige behandeling, ingegeven door de extern opgelegde planning.

Met vriendelijke groet

Johan Boer (voorzitter Stichting Behoud Alting)